

(仮称) 上大岡C北地区第一種市街地再開発事業  
環境影響評価方法書に係る答申

令和8年4月9日

横浜市環境影響評価審査会



令和8年 4月 9日

横浜市長 山中 竹春 様

横浜市環境影響評価審査会  
会長 奥 真美

(仮称) 上大岡C北地区第一種市街地再開発事業  
環境影響評価方法書に係る調査審議について (答申)

令和7年12月5日み環評第290号により諮問のありました標記について、当審査会は慎重に調査審議を重ねた結果、次のとおり結論を得たので答申します。

なお、本件に係る方法市長意見書の作成に当たっては、当審査会で指摘した事項について十分に配慮されるよう申し添えます。

第1 対象事業の概要

1 事業者の名称等

名称：上大岡C北地区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 渡辺 聡

所在地：神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目16番13号

2 対象事業の名称及び種類

名称：(仮称) 上大岡C北地区第一種市街地再開発事業

(以下「本事業」といいます。)

種類：高層建築物の建設(横浜市環境影響評価条例に規定する第1分類事業)

3 対象事業実施区域

横浜市港南区上大岡西一丁目の一部

4 事業の目的

本事業は、横浜市による「都市再開発の方針」を踏まえ、商業機能を中心とした高度利用及び住宅供給による土地の有効利用を図るとともに上大岡駅周辺の利便性の向上を図り、市街化を促進し、横浜市が掲げる持続可能な市街地の形成に寄与することを目的とし、市民が安心して暮らせるよう、人に優しいまちづくりを進め

るとともに、「上大岡駅周辺地区街づくり協議指針」を踏まえて、周辺地区との調和を図った建築物の建設を行う計画とされています。

## 5 対象事業の内容

本事業の概要は下表のとおりです。

表 対象事業の概要

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| 対象事業実施区域                  | 横浜市港南区上大岡西一丁目の一部      |
| 主要用途                      | 共同住宅、店舗、駐車場、駐輪場       |
| 地区計画                      | (仮称) 上大岡C北地区地区計画      |
| 用途地域                      | 商業地域(防火地域)            |
| 指定容積率/建ぺい率                | 500%/80%(防火地域内の耐火建築物) |
| 計画容積率 <sup>※1</sup> /建ぺい率 | 約1000%/約86%           |
| 対象事業実施区域面積                | 約10,000m <sup>2</sup> |
| 敷地面積                      | 約6,060m <sup>2</sup>  |
| 建築面積                      | 約5,180m <sup>2</sup>  |
| 延べ面積                      | 約79,230m <sup>2</sup> |
| 容積対象床面積                   | 約60,610m <sup>2</sup> |
| 建築物の最高高さ                  | 約179m                 |
| 建築物の高さ                    | 約170m                 |
| 階数                        | 地下2階、地上43階、塔屋2階       |
| 住戸数                       | 約595戸                 |
| 工事予定期間                    | 令和12年～令和17年           |
| 供用予定時期                    | 令和17年                 |

※1：容積率は、「都市再生特別地区」による制度を活用し、容積割増しを予定しています。

計画建築物は、低層部を低く抑えること、高層部を可能な限りセットバックし、圧迫感及びビル風の吹きおろしの低減を図り、また、高層部を南北に長い形状とすることにより、計画建築物北側への日影の抑制及びB地区にあるカミオとの見合い面積の減少によるプライバシーへの配慮を図るとされています。

計画建築物の東側は、パサージュ上大岡の既存アーケードと一体感のある吹き抜け空間(立体広場)を設け、また、上大岡駅前の賑わいと利便性及び快適性に配慮した歩行者空間を確保するため、対象事業実施区域東側、北側及び西側の地上レベルでは歩道の道路拡幅を行うとともに、敷地内に空地を設ける計画とされています。道路拡幅にあたっては、パサージュ上大岡と旧鎌倉街道を繋ぐ対象事業実施区域内の既存通路を廃止し、拡幅部の一部に割り当てるとされています。

さらに、対象事業実施区域南東側の歩道橋へと繋がるリスト館2階の歩行者用通路と計画建築物2階を連結するとともに、対象事業実施区域北東側の歩道橋へと繋がるカミオ3階と計画建築物3階を結ぶ連絡橋を設ける計画とされています。

計画建築物の外構については、ヒートアイランド対策として環境配慮型舗装である保水性舗装等の導入や低木、高木の適切な配置等を検討しています。また、光害対策として対象事業実施区域周辺に悪影響を及ぼさない外構照明計画とするとされています。

## 第2 地域の特性

対象事業実施区域は大岡川の沿岸域の谷底低地に位置しており、対象事業実施区域内には層厚5～20m程度の軟弱地盤が存在するとされています。

また、対象事業実施区域の東約1kmに位置する久良岐公園等、一部にシイ・カシ二次林、アカメガシワ-カラスザンショウ群落等の樹林地が残っています。ただし、対象事業実施区域及びその周辺は市街地、緑の多い住宅地または開放水域に位置しており、まとまった樹林地はありません。

主な道路網として、対象事業実施区域内の東側を南北方向に鎌倉街道が通っています。

対象事業実施区域周辺の用途地域は、主に住居系の用途が指定されていますが、道路沿いは市街化が進み商業系の用途が指定されており、鎌倉街道の沿道に位置する対象事業実施区域も商業地域に指定されています。

また、旅客用鉄道は、横浜市営地下鉄及び京浜急行線であり、この2路線の駅である上大岡駅が対象事業実施区域の最寄り駅です。なお、上大岡駅の令和6年度における乗降者人員（1日平均）は、両路線あわせて19万人を超えています。

「横浜市都市計画マスタープラン港南区プラン」によると、上大岡駅周辺は『交通基盤の整備が早くから整い、商業・業務・文化機能及び公共サービス機能の集積が進んでおり、また横浜市の交通ネットワークの主要な拠点としての広域的な拠点性と地域生活の拠点性の両面を持ち、港南区の中心となっています。』とあり、また、上大岡駅のバスターミナルは『横浜市南部地域で最大規模であり、上大岡駅周辺では、1日当たり1,000本を超えるバスが発着しています』とされています。

## 第3 審査意見

環境影響評価の実施に当たっては、事業内容及び地域特性を考慮し、方法書に記載された事項に加え、次に示す事項に留意する必要があります。

### 1 事業計画

- (1) 緑化計画における樹種の選定にあたっては、特定の時期に鳥類及び昆虫類が過度に集中するような樹種を避ける等の配慮をすること。
- (2) 鉄道やバスの利便性が高い駅前であること、既存駐車場が周辺に多くあることから、周辺駐車場の稼働率を踏まえた適切な駐車場台数となるよう検討すること。

- (3) 工事用車両の路上待機は周辺交通の支障となることから、敷地内に待機スペースを確保する等の対策を準備書に示すこと。
- (4) 市民等から提出された意見書の内容も踏まえ、方法書等の図書の記載内容の説明にあたっては、丁寧な説明を行うこと。
- (5) 軟弱地盤が存在する対象事業実施区域周辺には、硬質な地盤まで基礎が到達していない建物が存在する可能性があるため、圧密沈下の発生に十分注意した施工計画を検討すること。

## 2 環境影響評価項目

### (1) 工事中

#### ア 全般

水循環や水質・底質の環境影響評価項目については、周辺の状況や想定される施工方法を踏まえて、選定した理由・選定しない理由をより分かりやすく準備書に記載すること。

#### イ 廃棄物・建設発生土

(ア) 廃棄物の中間処理施設、建設発生土の受入地等については、必要に応じて横浜市内のみならず市外も調査すること。

(イ) アスベスト、PCB等の有害な廃棄物について、予測対象とするかの考え方を準備書で示し、対象とする場合には、予測、評価結果を示すこと。

### (2) 存在・供用時

#### ア 地域交通

旧鎌倉街道（市道上大岡第 345 号線）の交通混雑については、交差点需要率だけでなく、通過に要する時間等の変化の予測、評価も行うこと。また、無信号交差点については、駅周辺ということから歩行者の影響も考慮した予測を行うこと。

■ 横浜市環境影響評価条例に基づく手続経過

|                        |   |  |
|------------------------|---|--|
| 令和7年11月14日             | 事業者が方法書を市長に提出   |  |
| 令和7年12月1日              | 事業者が方法書周知計画書を市長に提出  |  |
| 令和7年12月5日              | 市長が方法書の提出を受けた旨を市報公告し、方法書の写しの縦覧を開始（令和8年1月19日まで46日間）<br>縦覧場所：みどり環境局環境影響評価課、<br>南・港南・栄区役所区政推進課<br>公表等：横浜市ホームページで方法書の全文公表<br>横浜市中心、南、港南、栄図書館で閲覧 |  |
|                        | 市長は方法書に対する意見書の受付を開始（令和8年1月19日まで46日間）<br>意見書数 15通  |  |
| 令和7年12月5日              | 環境影響評価審査会<br>市長は方法書に係る調査審議について審査会に諮問<br>事務局説明（方法書に係る手続について）、事業者説明（方法書）、<br>質疑及び審議   |  |
| 令和7年12月8日<br>～同年12月11日 | 事業者は方法書対象地域内に方法書の概要及び方法書説明会の開催を周知<br>「方法書の概要等を記載した資料」を方法書対象地域に各戸配布<br>配布部数 53,774枚  |  |
| 令和7年12月21日<br>12月22日   | 都市計画決定権者が方法書説明会を開催  |  |
|                        | 開催日   | 場所   |
|                        | 12月21日（日）   | 福祉保健研修交流センター ウィリング横浜<br>12階 研修室 126-127<br>11階 研修室 111 |
|                        | 12月22日（月）   | 福祉保健研修交流センター ウィリング横浜<br>12階 研修室 126-127                |
|                        | 合計  | 187名   |
| 令和8年1月23日              | 環境影響評価審査会<br>事務局説明（指摘事項等一覧）、事業者説明（補足資料、方法書説明会の開催状況、質疑、意見の概要及び事業者の説明）、質疑及び審議   |  |
| 令和8年2月17日              | 環境影響評価審査会<br>事務局説明（指摘事項等一覧）、事業者説明（補足資料、方法書に対する意見書の内容及び事業者の見解）、質疑及び審議  |  |
| 令和8年3月10日              | 環境影響評価審査会<br>事務局説明（指摘事項等一覧、検討事項一覧）、事業者説明（補足資料）、質疑及び審議   |  |
| 令和8年4月9日               | 環境影響評価審査会<br>事務局説明（答申案）及び審議   |  |

■ 事業者が当審査会に提出した補足資料

- 1 自然換気システムについて
- 2 水循環（地下水位及び湧水の流量）について
- 3 水質（地下水の水質）について
- 4 廃棄物・建設発生土について
- 5 土壌汚染について
- 6 安全（浸水）について
- 7 廃棄物・建設発生土について（訂正）
- 8 水循環（地下水位及び湧水の流量）及び地盤（地盤沈下）について
- 9 地盤（地盤沈下）及び水循環（地下水位及び湧水の流量）について

■ 横浜市環境影響評価審査会委員

- 稲垣 景子  
稲森 正彦  
上野 佳奈子  
大島 正寿  
◎ 奥 真美  
片谷 教孝  
菊本 統  
酒井 暁子  
田中 修三  
田中 伸治  
○ 中西 正彦  
藤井 幹  
藤倉 まなみ  
山口 温  
横田 樹広

◎会長 ○副会長 五十音順 敬称略